

# Grundejerforeningen Garvergården

Ekstraordinær generalforsamling  
Tirsdag 3. september 2019 kl. 19.30  
i kantinen på Usserød Skole

## Referat

### 1. Valg af dirigent, stemmeoptællere og referent

Som dirigent foreslår bestyrelsen Jens Aaris Thisted (Liljevej 16) - Blev valgt  
Jens konstaterede at Generalforsamlingen var lovligt indkaldt og forklarede, hvordan  
stemmeproceduren ville blive.

Dagsorden blev godkendt idet det pointeredes at kun temaer der rummes af bestyrelsens  
forslag eller andre indkomne forslag kunne bringes til afstemning  
Referent, sekretær i bestyrelsen Bo Schack Larsen (Irisvej 3)

Stemmetællere: Dirch Liljevej 11 samt Lene, Lathyrusvej 3

### 2. Gennemgang af spørgeskema-undersøgelsen

85% af alle grundejere deltog i spørgeskema-undersøgelsen vedr. servitutterne. Svarene  
viser, der er flertal for at fjerne 11 servitutter. En grundig gennemgang af svarene kan ses på:  
[https://www.garvergaarden.net/onewebmedia/Resultat\\_skema\\_2019.pdf](https://www.garvergaarden.net/onewebmedia/Resultat_skema_2019.pdf)

Bestyrelsen takker for den store opbakning til undersøgelsen, og ønsker på den  
ekstraordinære generalforsamling at bringe de 11 servitutter til afstemning - en for en. De  
servitutter, der på generalforsamlingen er flertal for at afskaffe, vil vi derefter (med hjælp  
vores advokat) arbejde for at få ophævet.

Kommentarer og dialog:

Formanden gennemgik kort baggrunden for hele forløbet omkring justering/afskaffelse af  
servitutter.

Dirigenten påpegede ikke at blive for overmodig og grådig i denne proces, således at  
kommunen måske vælger ikke at acceptere noget af det, vi vil have ændret/fjernet.

### 3. Enkeltvis afstemning om ophævelse af følgende servitutter:

Dirigenten valgte at tage servitutterne i rækkefølge efter nummer, hvilket betød, at vi sprang  
mellem bestyrelsens forslag og de øvrige indkomne forslag nederst. Dog således at forslag  
stillet af medlemmer der tematisk overlappede bestyrelsens forslag blev behandlet under eet.

Kort opsummeret blev alle bestyrelsens forslag undtagen ét vedtaget til at blive fjernet.

Servitut nr.9 (Mellem garageport og vejskel skal der være mindst 5 m) var der flertal for at beholde.

Ingen af de øvrige indkomne forslag blev vedtaget.

Herunder ses alle forslag.

ID	= refererer til numrene i spørgeskemaet
1	Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2
	Overvejende flertal for at ophæve nr. 1  Dialog for og imod store huse. Modforslag – Max 150 m <sup>2</sup> boligareal – sættes til afstemning, hvis det ikke ophæves .
4	Eventuelle udhusrum må kun opføres sammenbygget med beboelseshus eller garage
	Overvejende flertal for at ophæve nr. 4
8	Garager og udhuse kan opføres efter bestemmelserne i "Bygningsreglement for købstæderne og landet". Dog skal afstanden mellem sådanne bygninger og skel mod ejendomme udenfor dette deklarationsområde mod syd, friarealer og sti vest for parceller under denne deklaration være mindst 5 m
	Overvejende flertal for at ophæve nr. 8
9	Mellem garageport og vejskel skal der være mindst 5 m
	Definition af vejskel. Det er hvor asfalten starter. Ændringsforslag: Max til kanten af huset ved de huse der ligger tættest på vejen.  Formanden argumenterede for, at vi fjerner servitutter eller beholder dem. Vi får svært ved at ændre servitutter, da kommunen ikke vil ændre, da det giver mere bøvl for dem.  Hovedforslaget. 36 for at beholde, 33 for at fjerne
17	Facade må kun opføres som gult eller flammert, blankt murværk med tilbageliggende fuge således, at hver enkelt facade fremtræder med mindst 1/3 murværk (heri ikke medregnet gavltrekanter)
	Argumenter for filtsning af huset i forhold til værdien, når det skal sælges. Dialog om at huse ikke i dag bliver bygget med tilbageliggende fuge. Dialog om isolering af huset .

	Stemt for at det fjernes med ca. 46 mod 30.
18	Dog kan gavltrekanter, garager med eventuelle udhusrum og skærm tage tillades opført i ren trækonstruktion med lodret træbeklædning, alt udført af ru, mørkebrunt behandlet træ
	Overvejende flertal for at ophæve nr.18
23	Ovenlys må kun anvendes i beskedent omfang og kun til belysning af tagrum og evt. sekundære rum
	Dialog om for og imod ovenlysvinduer Overvejende flertal for at ophæve nr. 23
26	Køberne af parcellerne er inden 6 måneder efter overtagelsen forpligtet til at hegne mod naboparceller og har fuld hegnspligt indtil salg af naboparcel finder sted
	Overvejende flertal for at ophæve nr.26
38	Love og regler for grundejerforeningen, der får pligt til at tage skøde på veje, stier og friarealer, udarbejdes af sælgerne og fremlægges, når den første stiftende generalforsamling i henhold til ovenstående skal finde sted
	Overvejende flertal for at ophæve nr.38
39	Grundejerforeningen er pligtig på anfordring vederlagsfrit at afstå areal langs Usserød Å til Hørsholm kommune til anlæg af offentligt stiareal, og anlæggelsen af friarealerne skal i øvrigt foregå efter en samlet plan for samtlige arealer langs Blårenden og Usserød Å
	Overvejende flertal for at ophæve nr.39
40	Indtil denne afståelse er sket, har sælgerne samt ejere af parceller udstykket fra matr. Nr. 1 a, 2 a og 3 a, Usserød, ret til færdsel af det pågældende areal
	Overvejende flertal for at ophæve nr.40

#### 4. Indkomne forslag

##### a. Tre forslag vedr. servitutterne stillet af Jens Heldbo Hansen (Lathyrusvej 14)

1. For at overkomme eventuelle lignende besværlige og forventelig ikke billige situationer med advokater og forhandlinger med kommunen, stiller jeg forslag om, at alle servitutter ophæves og overgår 1-til-1 til påtale, håndhævelse og administration af GF.

Kommentarer og dialog:

Dirigenten pegede på at forslaget indeholder en intern modsigelse: Dersom alle servitutter ophæves er der ingen servitutter at påtale, håndhæve eller administrere. Forslagets essens er derfor at ophæve samtlige servitutter.

Forslaget blev nedstemt.

2. Subsidiært: Da der alene er tale om ophævelse af servitutter, stiller jeg forslag om, at visse servitutter består i modificeret form, eller efterfølgende en ophævelse overgår til påtale, håndhævelse i grundejerforenings regi.

Eksempelvis udnyttelsesgradens ophævelse. En lokal fastsat maximal værdi på fx. 0,3 er for mig at foretrække, frem for en ophævelse. Dette forslag behandles sammen med bestyrelsens forslag nr. 1.

Kommentarer og dialog:

Dialog om betydningen af en bebyggelse på 0,2 og 0,3 overfor 150 m<sup>2</sup>.

3. I disse for vort land så grønne tider...

Servitut nr. 41: Friarealer må ingensinde bebygges, og

Servitut nr.20: Tage må kun dækkes med teglsten, ..., og

Servitut nr. 24: Alle ubebyggede arealer, -- , skal henligge i ordentlig vedligeholdt tilstand.

Da disse servitutter ikke kommer til afstemning, og for at tilgodese ønsker om eksempelvis el-paneler på tage, stiller jeg forslag om, at grundejerforeningen udstyres med ret til bebyggelse af fællesgrunden (ikke alle friarealer), når formål er bestemt af GF's medlemmers flertal.

Eksempelvis opsætning af el-paneler på grunden.

Hvis forslaget finder accept, udvides forslaget med :Bestyrelsen - efterfølgende en ophævelse/overdragelse af servitutter til GF's påtale, håndhævelse og administration - indhenter tilbud på etablering af en 'el-panel park' på fællesgrunden.

Kommentarer og dialog:

Det var ikke egentlige forslag; disse temaer var ikke forslag til servitutændringer men forslagstiller så gerne at de blev debatteret – hvilket også skete.

#### **b. Ændringsforslag stillet af Lathyrusvej 8 og Liljevej 6**

I stedet for en ophævelse af servitut 17, vil vi gerne have den erstattet af følgende:

Facade må kun opføres som gult eller flammert, blankt murværk med frit valg af fuge (helfuge, hulfuge eller tilbageliggende fuge) således, at hver enkelt facade fremtræder med mindst 1/3 murværk (heri ikke medregnet gavltrekanter).

Vh,  
Lathyrusvej 8

Liljevej 6

Kommentarer og dialog:

Forslaget er ikke relevant da hovedforslaget afskaffede servitut 17

#### 5. Eventuelt

Kommentar vedr. Placering af næste Generalforsamling måske kunne være samme sted (Usserød skole)

Kommentarer vedr. El-paneler på tagene.

En af de servitutter der ikke har været til afstemning i aften omhandler tagene. Den skal drøftes på en kommende generalforsamling, før bestyrelsen tager den op overfor kommunen.

20.50 blev den ekstraordinære generalforsamling hævet af formanden, der takkede for fremmødet og dirigentens indsats.

---

Tilstede ved denne ekstraordinære generalforsamling var 39 grundejere repræsenteret (65%) enten personligt fremmød eller via fuldmagt.

Referent  
Bo Schack Larsen

Dirigent  
Jens Aaris Thisted

Formand  
Morten Birck

Dato: 12/9-2019

Dato: 12.9.2019

Dato: 12/9-2019





